

Oficina del Alcalde para la Vivienda y Desarrollo Comunitario
Ciudad y Condado de San Francisco

London N. Breed
Alcaldesa

Eric D. Shaw
Director

Moratorias temporales a los desalojos residenciales

Reglas y reglamentaciones para inquilinos y propietarios

Actualizado el 21 de septiembre de 2020

CONTEXTO: la Alcaldesa ha emitido varias órdenes relativas a los desalojos residenciales. Véase el Segundo Suplemento de la Proclamación de Emergencia, secciones 1-2 (13 de marzo de 2020); Quinto Suplemento de la Proclamación de Emergencia, secciones 1-2 (23 de marzo de 2020); y Duodécimo Suplemento de la Proclamación de Emergencia, sección 1 (30 de abril de 2020). La sección 1 del duodécimo Suplemento (en adelante, la “**Orden**”) actualiza y reemplaza todas las órdenes anteriores y se aplica retroactivamente al 13 de marzo de 2020. Mediante la Orden Ejecutiva que Extiende la Moratoria a los Desalojos Residenciales (25 de agosto de 2020) la Orden vencerá el 30 de septiembre de 2020 (la “**Fecha de Vencimiento**”), a menos que la Alcaldesa indique lo contrario. Si la Alcaldesa extiende la Fecha de Vencimiento, estas Reglas y Reglamentaciones se extenderán en la medida en que lo permita la ley.

APLICACIÓN: estas Reglas y Reglamentaciones se aplican a los siguientes tipos de unidades residenciales: (1) todas las unidades de alquiler definidas en la sección 37.2 del Código Administrativo (incluidas, entre otras, las viviendas unifamiliares, las nuevas construcciones y las unidades ocupadas por propietarios/inquilinos principales); (2) todas las unidades residenciales de los hoteles residenciales, independientemente del tiempo que la unidad haya estado ocupada, a pesar del período de 32 días establecido en las secciones 37.2(r)(1) y 41.4 del Código Administrativo; y (3) todas las unidades en las que el alquiler está controlado o regulado por la Ciudad, incluyendo, entre otros, las unidades privadas reguladas por la Oficina del Alcalde para la Vivienda y Desarrollo Comunitario o el Departamento para Personas Sin Hogar y Viviendas de Apoyo. Estas Reglas y Reglamentaciones no se aplican a (1) unidades turísticas operadas por la Ciudad en su respuesta de emergencia, que están sujetas a la sección 4 del Quinto Suplemento; y (2) unidades turísticas privadas, sujetas a la sección 1 del Décimo Suplemento, para las que la MOHCD ha publicado directrices (<https://sf.gov/information/about-hotel-guest-removal-moratorium-due-covid-19>).

SUSPENSIÓN DE LOS DESALOJOS EN GENERAL: ningún propietario recuperará la posesión de una unidad residencial a menos que sea necesario por motivos de violencia, amenazas de violencia o por problemas de salud y seguridad, hasta al menos dos meses después de la Fecha de Vencimiento de la Orden (actualmente el 1 de diciembre). Los desalojos en virtud de la Ley Ellis no están cubiertos por esta moratoria. Si el propietario intenta desalojar antes de esa fecha, el

inquilino puede reclamar las protecciones de esta Orden como defensa afirmativa. A continuación se especifican reglas adicionales para los desalojos debidos a la falta de pago.

SUSPENSIÓN DE LOS DESALOJOS POR FALTA DE PAGO: el propietario no puede desalojar por la falta de pago del alquiler que se debía pagar originalmente entre el 13 de marzo de 2020 y el 31 de agosto de 2020 si el inquilino no podía pagar debido al impacto financiero de la crisis de la COVID-19 hasta el 1 de marzo de 2021. Cualquier renuncia escrita u oral de estas protecciones por parte de un inquilino no será ejecutable. Nota: La Ley de Ayuda y Estabilización para Inquilinos, Propietarios de Vivienda y Pequeños Propietarios de 2020 (AB-3088) se aprobó el 31 de agosto y reemplazó la disposición específica de la Orden Ejecutiva que Extiende la Moratoria a los Desalojos Residenciales del 25 de agosto de 2020 con lo cual las fechas de esta disposición se aplicarán retroactivamente un mes antes.

A. AVISO/DOCUMENTACIÓN

- Los inquilinos deben proporcionar a sus propietarios un aviso escrito y documentación que demuestre que no pueden realizar el pago. Sin embargo, no hacerlo no afectará a la fecha en que debe pagarse el alquiler, que será el 1 de marzo de 2021. Si el propietario intenta desalojar por falta de pago antes de esa fecha, el inquilino puede reclamar las protecciones de esta Orden como defensa afirmativa.
- El inquilino puede proporcionar el aviso y la documentación al propietario o a la persona que normalmente actúe en nombre del propietario con respecto a la recaudación del alquiler (por ejemplo, un administrador de la propiedad). Cualquier forma de documentación objetivamente verificable que explique el impacto financiero que el inquilino ha experimentado es suficiente. Por ejemplo, un inquilino puede presentar una carta, correo electrónico u otra comunicación. La documentación de terceros, como una carta de un empleador o un registro de seguro de desempleo, está permitida, pero no es necesaria.
- Los inquilinos deben conservar copias de la documentación pertinente en caso de que la necesiten en la corte.
- “Los impactos financieros relacionados con la COVID-19” significa una pérdida sustancial de ingresos familiares debido al cierre de negocios, pérdida de horas de trabajo o salarios compensables, despidos, trabajo perdido porque el inquilino o un miembro de la familia estaba enfermo con un caso sospechoso o confirmado de COVID-19, trabajo perdido para cuidar a un niño para quien no había escuela o cuidado de niños debido a la COVID-19, o gastos extraordinarios de bolsillo relacionados con la COVID-19.

B. PLAN DE PAGOS

La Ciudad recomienda encarecidamente a los propietarios y a los inquilinos que establezcan planes de pago para que el inquilino pague el alquiler que no pagó debido a la COVID-19. Como mínimo, un plan de pago debe de cumplir con lo siguiente:

- Un plan de pago puede eximir partes de lo que debe el inquilino y puede otorgarle al inquilino más tiempo para pagar de lo que indican los requisitos mínimos de la Orden. Si las partes no se ponen de acuerdo para establecer un plan de pago, el propietario puede tener una causa justa para desalojar al inquilino basándose en las cantidades no pagadas tan pronto

como esas cantidades deban pagarse, lo cual será el 1 de marzo de 2021, a menos que el inquilino pueda beneficiarse de otras protecciones por las que pueda estar cubierto.

- El propietario aplicará los pagos de acuerdo con el momento en que se deba el alquiler según estas reglas. Por ejemplo, si el inquilino no pagó el alquiler de agosto, dicho pago no se deberá antes del 1 de marzo de 2021. Por consiguiente, si se recibe un pago el 1 de septiembre, dicho pago se aplicará al alquiler de septiembre. El propietario no puede aplicar el pago de septiembre al alquiler de agosto y reclamar que el alquiler de septiembre todavía está por deber.
- El propietario no condicionará un plan de pago a los cambios en los términos del contrato de arrendamiento.
- Un plan de pago puede permitir pagos parciales del alquiler o pagos por un alquiler temporalmente descontado, sin que afecte al alquiler base máximo permitido que el propietario puede cobrar al cierre del período del plan de pago.
- La falta de cumplimiento de un plan de pago por parte del inquilino antes del 1 de marzo de 2021 no se considera causa justa para desalojarlo.

C. VARIOS

- Estas reglas se aplican a cualquier pago que un inquilino pueda deber a un propietario, incluyendo pagos bajo las estipulaciones existentes/planes de pago para el alquiler atrasado, e incluyendo cualquier recargo por pago atrasado, depósito de seguridad, intereses o cantidades similares.
- Tal como se utiliza en el presente documento, el término "propietario" incluye, entre otros, a los arrendatarios principales o a cualquier persona que tenga derecho a recuperar la posesión de una unidad residencial. El término "inquilino" incluye a los inquilinos principales, a un subinquilino o a cualquier otra persona que tenga derecho a poseer toda o una parte de una unidad residencial.
- Independientemente de la Sección 37.9(b) del Código Administrativo, si un propietario reside en la misma unidad de alquiler que su inquilino, y el propietario intenta desalojarlo por falta de pago del alquiler, se presumirá de manera rebatible que el desalojo se debe a la falta de pago y el desalojo estará sujeto a estas reglas, a menos que y hasta que el propietario pueda demostrar un motivo alternativo, que no sea un pretexto, para recuperar la posesión (p. ej., entregar la unidad a un nuevo inquilino en virtud de un acuerdo celebrado anteriormente, un acuerdo celebrado anteriormente para entregar el lugar vacío a un nuevo propietario o renovaciones planificadas).

DERECHO A REGRESAR DE LA AUSENCIA RELACIONADA CON LA COVID-19: una ausencia temporal que se produjo a consecuencia de una hospitalización relacionada con la COVID-19, el aislamiento o cuarentena fuera del hogar, o un consejo similar de salud pública relacionado con la COVID-19 no afectará si la persona seguía ocupando la unidad durante el período de la ausencia temporal.

REGLAS ADICIONALES PARA UNIDADES EN HOTELES RESIDENCIALES: si el propietario de una unidad en un hotel residencial intenta recuperar la posesión después de que el

ocupante de la unidad no haya pagado el alquiler, se presumirá de manera rebatible que el desalojo se debe a la falta de pago y que el desalojo estará sujeto a las normas aquí establecidas, a menos que y hasta que el propietario pueda demostrar una razón alternativa, que no sea un pretexto, para recuperar la posesión. Es ilegal trasladar a un ocupante de una unidad a otra, o interrumpir la estancia continua de un ocupante, para evitar que el ocupante pueda permanecer en la unidad durante 32 días continuos.

MORATORIA TEMPORAL A LOS AUMENTOS DE ALQUILER PARA UNIDADES

CONTROLADAS O REGULADAS POR LA CIUDAD: hay ciertas unidades que están exentas de la Ordenanza de Alquiler de la Ciudad sobre la base de que su alquiler está controlado o regulado por otra agencia de la Ciudad (por ejemplo, unidades privadas reguladas por la Oficina del Alcalde para la Vivienda y Desarrollo Comunitario o unidades bajo el Departamento para Personas Sin Hogar y Viviendas de Apoyo). Ningún propietario de este tipo de unidades puede imponer un aumento del alquiler a un inquilino, ya sea bajo un contrato de arrendamiento existente (incluyendo una modificación del contrato de arrendamiento), o a través de la renovación de un contrato de arrendamiento vencido. Esta suspensión de los aumentos de alquiler durará un mes después de la Fecha de Vencimiento de la Orden (actualmente el 1 de noviembre).

SUSPENSIÓN DE LOS RECARGOS POR PAGOS ATRASADOS E INTERESES : los propietarios no impondrán recargos por pagos atrasados ni intereses por los pagos de alquiler que no se realizaron debido al impacto financiero de la COVID-19 durante el periodo del 13 de marzo al 30 de septiembre de 2020.

OTRAS PROTECCIONES LOCALES, ESTATALES Y FEDERALES: existen una serie de protecciones relacionadas con la COVID-19 que pueden estar disponibles en función de la situación de los inquilinos. Cada situación es diferente y tal vez sea difícil percibir qué protecciones son las mejores y qué protecciones se aplican a cada caso. Tenga en cuenta que ninguna de estas protecciones exime a los inquilinos de su obligación de pagar el alquiler que deben. Se aconseja a los inquilinos y a los propietarios que consulten con un mediador, consejero o abogado para saber sus opciones.

La Ciudad decretó Protecciones para los Inquilinos Residentes de los SRO debido a la COVID-19 ([Ordenanza No. 89-20](#)) y Protecciones para los Inquilinos debido a la COVID-19 ([Ordenanza No. 93-20](#)) el 12 de junio de 2020, respectivamente. Estas ordenanzas cubren el periodo entre el 16 de marzo y el 30 de septiembre de 2020. En resumen, estas ordenanzas también prohíben que los propietarios desalojen a los inquilinos por la falta de pago del alquiler debido a la pandemia de la COVID-19 y que impongan recargos por pagos atrasados, sanciones o recargos similares a los inquilinos. Si hay un conflicto entre estas ordenanzas y la Orden, se aplicará la medida que ofrezca mayores protecciones a los inquilinos.

La Ciudad también promulgó una ordenanza que establecía una moratoria temporal al aumento del alquiler de las unidades con alquiler controlado hasta el 21 de octubre de 2020. Puede encontrar información en el [sitio web](#) de la Junta del Control de Rentas.

El gobernador Newsom firmó la Ley de Ayuda y Estabilización para Inquilinos, Propietarios de Vivienda y Pequeños Propietarios de 2020 (AB-3088) el 31 de agosto. AB-3088 rige los procedimientos relativos a la falta de pago del alquiler entre el 1 de marzo de 2020 y el 31 de enero

de 2021. AB-3088 también reemplaza algunas de las disposiciones de la Orden. Si desea más información sobre ésta y otras protecciones a nivel estatal, visite el [sitio web](#) del Departamento de Bienes Raíces del Estado de California.

De conformidad con una orden emitida por los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades del Departamento de Salud y Servicios Humanos de los Estados Unidos vigente desde el 4 de septiembre de 2020, los propietarios tienen prohibido temporalmente desalojar a inquilinos que cumplan los requisitos de ingresos y otros requisitos por cualquier motivo (hay excepciones) antes del 1 de enero de 2021. Si desea más información sobre esta protección federal visite el [sitio web](#) de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades o el [sitio web](#) del National Housing Law Project.

Información y recursos

Los inquilinos que hayan recibido un orden de comparecencia y una Demanda de Retención Ilícita, deberán buscar ayuda legal inmediatamente llamando al teléfono de tramitación legal de la Colaborativa de Defensa Contra el Desalojo (Eviction Defense Collaborative): 415 -659-9184

Para obtener asistencia adicional para el inquilino, contacte al Comité de Derechos de la Vivienda de San Francisco (Housing Rights Committee of San Francisco) al 415-703-8644, al Centro de Desarrollo Comunitario del Barrio Chino (Chinatown Community Development Center) al 415-984-2728, al Sindicato de Inquilinos de San Francisco (San Francisco Tenants Union) al 415-282-6622, o visite el sitio web de la Coalición contra el Desplazamiento de San Francisco (San Francisco Anti-Displacement Coalition): www.sfadc.org.

Para obtener asistencia adicional para el propietario, contacte a la Asociación de Apartamentos de San Francisco (San Francisco Apartment Association) al 415-255-2288.

Para servicios de mediación, los inquilinos o propietarios pueden contactar a la línea de asistencia de la Asociación de Abogados de San Francisco (Bar Association of San Francisco) llamando al 415-782-8940 o escribiendo a cis@sfbbar.org.

Para obtener más información, visite nuestro sitio web y consulte periódicamente las actualizaciones: <https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>. Para obtener información general, contacte a la Oficina del Alcalde para la Vivienda y Desarrollo Comunitario en eviction.moratorium@sfgov.org o visite el sitio web de la Junta del Control de Rentas de San Francisco: www.sfrb.org.

v08_20200921